

## เอกสารรับฟังความคิดเห็น

เรื่อง

การแก้ไขประกาศเกี่ยวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

จัดทำโดย

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เอกสารเผยแพร่

เลขที่ อน. 17/2552

เผยแพร่เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2552

เพื่อรับฟังความคิดเห็นจากผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง

วันสุดท้ายของการให้ความคิดเห็น 17 เมษายน 2552

ท่านสามารถ download เอกสารเผยแพร่ฉบับนี้ได้จาก [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th)



ฝ่ายกำกับธุรกิจจัดการลงทุน

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

อาคารจีพีเอฟ วิทยู บี ชั้น 10 ถนนวิทยู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ 0-2695-9530 โทรสาร 0-2695-9740

## ส่วนที่ 1 : บทนำ

โดยที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กองอสังหาฯ) เป็นกองทุนรวมที่มีวัตถุประสงค์หลักที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นการลงทุนระยะยาว และโดยสภาพแล้วการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กระทำได้ไม่คล่องตัวเท่ากับการลงทุนในตราสารทางการเงิน ดังนั้น หลักเกณฑ์จึงกำหนดให้กองอสังหาฯ เป็นกองทุนรวมประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน (กองทุนปิด) เพื่อป้องกันปัญหาที่กองทุนรวมอาจไม่สามารถขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อนำมาจ่ายเป็นค่าไถ่ถอนหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุน อย่างไรก็ตาม เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถซื้อขายหน่วยลงทุนที่ถือไว้ได้ จึงกำหนดให้กองอสังหาฯ ต้องจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อเป็นตลาดรองในการซื้อขายหน่วยลงทุนสำหรับผู้ลงทุน

อย่างไรก็ดี ในระยะที่ผ่านมาพบปัญหาว่า หน่วยลงทุนของกองอสังหาฯ ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มีสภาพคล่องต่ำและมีปริมาณการซื้อขายน้อย โดยเฉพาะอย่างยิ่งกองอสังหาฯ ที่มีขนาดกองทุนรวมไม่ใหญ่นัก เนื่องจากปัจจุบันเกณฑ์กำหนดขนาดกองทุนรวมขั้นต่ำเพียง 500 ล้านบาท ทำให้ผู้ลงทุนประสบปัญหาว่า เมื่อลงทุนในหน่วยลงทุนของกองอสังหาฯ แล้ว การซื้อขายเปลี่ยนมือหน่วยลงทุนในภายหลังจะกระทำได้ยาก สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จึงเล็งเห็นว่า ปัญหาสภาพคล่องของหน่วยลงทุนตามที่กล่าวข้างต้น จะมีผลกระทบต่อ การเติบโตและความสำเร็จในการจัดตั้งกองทุนรวมประเภทนี้ในอนาคต จึงเห็นควรปรับปรุงหลักเกณฑ์เกี่ยวกับขนาดของกองอสังหาฯ รวมทั้งหลักเกณฑ์การลงทุนในเรื่องอื่น ๆ ให้มีความเหมาะสมยิ่งขึ้น

สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จึงขอความร่วมมือจากผู้ที่เกี่ยวข้องนำส่งข้อคิดเห็นต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายในวันที่ 17 เมษายน 2552 ในกรณีที่ท่านประสงค์จะสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ขอเสนอชื่อเจ้าหน้าที่สำหรับการติดต่อสอบถาม คือ นางสาวกิตติณิ ลักษณ์ศิริศักดิ์ ฝ่ายกำกับธุรกิจจัดการลงทุน โทรศัพท์ 0-2695-9530 หรือ e-mail: [kittinee@sec.or.th](mailto:kittinee@sec.or.th) เพื่อสำนักงานจะได้นำข้อคิดเห็นดังกล่าวไปประกอบการพิจารณาดำเนินการต่อไป

## ส่วนที่ 2 : หลักเกณฑ์ที่เสนอ

### 1. ขนาดกองทุนรวมขั้นต่ำ

ปัจจุบัน ขั้นต่ำ 500 ล้านบาท

ข้อเสนอใหม่ ขั้นต่ำ 1,000 ล้านบาท

เหตุผล การที่กองทุนรวมมีขนาดเล็ก มีส่วนทำให้หน่วยลงทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ มีสภาพคล่องต่ำ ดังนั้น การที่กองอสังหาฯ มีขนาดใหญ่ขึ้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ลงทุนให้สามารถซื้อขาย เปลี่ยนมือหน่วยลงทุนได้ง่ายขึ้น เป็นการลดปัญหาหาหน่วยลงทุนขาดสภาพคล่อง อันจะมีผลต่อความสำเร็จ ในการจัดตั้งกองอสังหาฯ ในอนาคต

### 2. การอนุญาตให้ลงทุนในหุ้นของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ปัจจุบัน กองอสังหาฯ ต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่า รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม (NAV) ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี สำหรับที่เหลืออีกไม่เกินร้อยละ 25 ของ NAV กองอสังหาฯ สามารถลงทุนในทรัพย์สินประเภทอื่น ๆ ได้ เช่น พันธบัตรรัฐบาล ตั๋วเงินคลัง ตั๋วแลกเงิน ตั๋วสัญญาใช้เงิน หน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารหนี้ หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ สัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อวัตถุประสงค์ ในการป้องกันความเสี่ยง เป็นต้น

ข้อเสนอใหม่ เพิ่มเติมให้กองอสังหาฯ ลงทุนในหุ้นของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์โดยให้ลงทุนในหุ้นบริษัทใดบริษัทหนึ่งได้ไม่เกินร้อยละ 15 ของ NAV

เหตุผล เพื่อเพิ่มความยืดหยุ่นและโอกาสในการลงทุน

### 3. การเร่งให้มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้เร็วขึ้น

ปัจจุบัน กองอสังหาฯ ต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่า รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของ NAV ภายในรอบระยะเวลาบัญชีปีแรก เว้นแต่ได้รับการผ่อนผัน จากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

ข้อเสนอใหม่ การลงทุนดังกล่าวต้องกระทำภายใน 3 เดือนนับแต่วันจดทะเบียนกองทรัพย์สิน เป็นกองทุนรวม

เหตุผล ผู้ลงทุนที่ลงทุนในกองอสังหาฯ ย่อมต้องการผลตอบแทนที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น เมื่อระดมเงินทุนจากผู้ลงทุนแล้ว กองอสังหาฯ ควรรีบลงทุนเพื่อจะได้จัดหาผลประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยเร็ว จึงควรกำหนดให้กองอสังหาฯ ต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้ได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของ NAV ภายใน 3 เดือน นอกจากนี้ ในการ จัดตั้งกองอสังหาฯ บริษัทจัดการควรต้องเลือกสรรอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนไว้ก่อนแล้ว มากกว่า จะระดมเงินจากผู้ลงทุนไปก่อนแล้วจึงตัดสินใจว่าจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด

#### 4. การกำหนดให้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างเสร็จแล้วเท่านั้น

ปัจจุบัน กองอสังหาฯ สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังสร้างไม่แล้วเสร็จได้ แต่ต้องสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าโครงสร้างอาคารซึ่งได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน โดยไม่นับรวมมูลค่าที่ดินและมูลค่าระบบวิศวกรรมประกอบอาคารทั้งหมด เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ เป็นต้น

ข้อเสนอใหม่ อสังหาริมทรัพย์ที่กองอสังหาฯ จะลงทุนต้องก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมที่จะจัดหาผลประโยชน์ ณ วันที่บริษัทจัดการยื่นคำขอจัดตั้งกองอสังหาฯ

เหตุผล โดยทั่วไปแล้ว อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนควรต้องอยู่ในสภาพพร้อมที่จะจัดหาผลประโยชน์ เพื่อให้กองอสังหาฯ สามารถจัดหาผลประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าโดยเร็ว

## แบบสำรวจความคิดเห็น

### ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ-นามสกุล	<input type="text"/>
ตำแหน่ง	<input type="text"/>
สถานที่ทำงาน	<input type="text"/>
ที่อยู่	<input type="text"/>
โทรศัพท์	<input type="text"/>
อีเมล	<input type="text"/>

### สถานะบริษัท

- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม
- ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม
- ที่ปรึกษาทางการเงิน
- ที่ปรึกษากฎหมาย
- ผู้ลงทุนสถาบัน
- ผู้ลงทุนทั่วไป
- อื่น ๆ (ระบุ)

### แบบสำรวจความคิดเห็น

#### โปรดแสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ

1. การเพิ่มขนาดกองทุนรวมขั้นต่ำจาก 500 ล้านบาท เป็น 1,000 ล้านบาท

- เห็นด้วย
- ไม่เห็นด้วย (โปรดระบุเหตุผล)

ข้อเสนอแนะ

2. การอนุญาตให้ลงทุนในหุ้นของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

- เห็นด้วย
- ไม่เห็นด้วย (โปรดระบุเหตุผล)

ข้อเสนอแนะ

3. การเร่งให้มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้เร็วขึ้น

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย (โปรดระบุเหตุผล)

ข้อเสนอแนะ

4. การกำหนดให้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างเสร็จแล้วเท่านั้น

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย (โปรดระบุเหตุผล)

ข้อเสนอแนะ

หรือแสดงความคิดเห็นโดยส่งมาที่

ฝ่ายกำกับธุรกิจจัดการลงทุน

สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

ชั้น 10 อาคารจีพีเอฟ วิทยู อาคารบี

93/1 ถนนวิทยู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

หรือที่ email : kittinee@sec.or.th